

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / FEVRIER 2020

VILLES

Les logements neufs en 2018-2019 : une dynamique de construction en ralentissement, des prix en hausse

Après deux années marquées par un nombre record de logements autorisés, 2018 montre un fléchissement à l'échelle de l'aire urbaine de Toulouse. Ce repli s'inscrit dans un mouvement de fond national. Le secteur de la promotion enregistre également un recul des mises en vente et des ventes, tandis que les prix poursuivent leur hausse.

Au niveau national, une baisse de la construction neuve

Après une progression de 7% entre 2016 et 2017, le nombre de logements autorisés en France entre 2017 et 2018 a baissé de 7%, passant de près de 471 700 à environ 437 300 (source Sit@del). En volume, cette diminution se partage de façon quasi-égale entre logements individuels purs et logements collectifs (les logements individuels groupés connaissent quant à eux une légère augmentation ¹). En proportion, l'individuel pur est cependant plus impacté (-13,5% sur un an, contre -6,5% pour le collectif).

¹ Voir encart source p.8, Sit@del2

La commercialisation des logements neufs a également marqué le pas. Ainsi, entre 2017 et 2018, les ventes ont reculé de près de 2% et les mises en vente de près de 4%, selon la base ECLN².

Une dynamique toulousaine encore forte, bien qu'en décline

Dans l'aire urbaine toulousaine, l'évolution récente de la production neuve suit la tendance nationale, avec une diminution des autorisations entre 2017 et 2018. En l'espace d'un an, l'aire urbaine est ainsi passée de 15 à 12,5 logements autorisés pour 1 000 habitants.

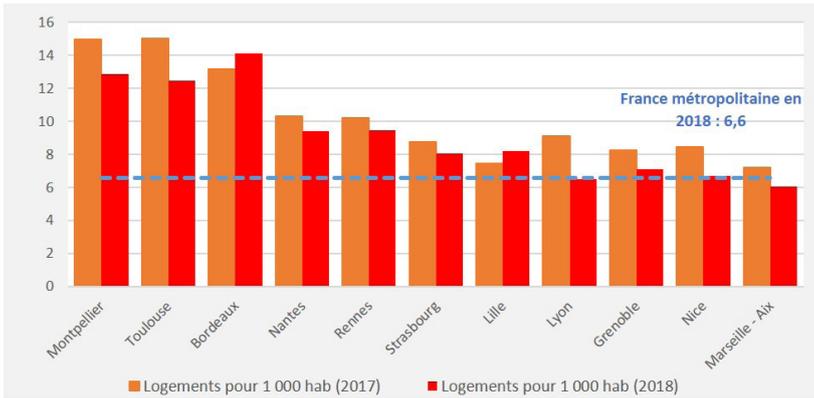
² Voir encart source p.8

CHIFFRES CLÉS 2018

Construction neuve, Aire urbaine de Toulouse :

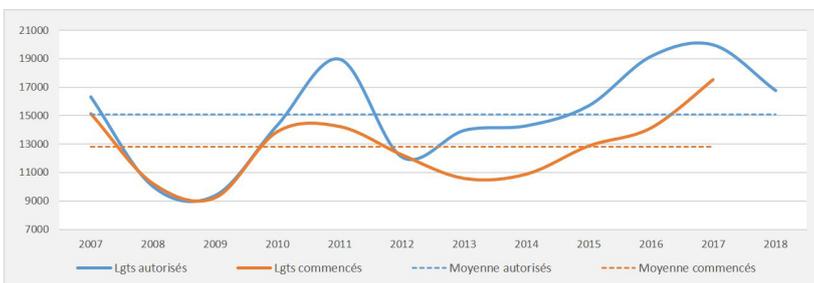
- **16 762 logements autorisés (-19% par rapport à 2017) dont :**
 - 6 661 à Toulouse (-19%)
 - 6 600 en banlieue (-24%)
 - 3 501 en couronne périurbaine (-2%)
- **7 055 ventes de logements neufs (-8%) dont :**
 - 5 037 à des investisseurs (71%) ; -11%
 - 2 018 à des propriétaires occupants (29%) ; +0,1%

Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants par aire urbaine en 2017 et 2018



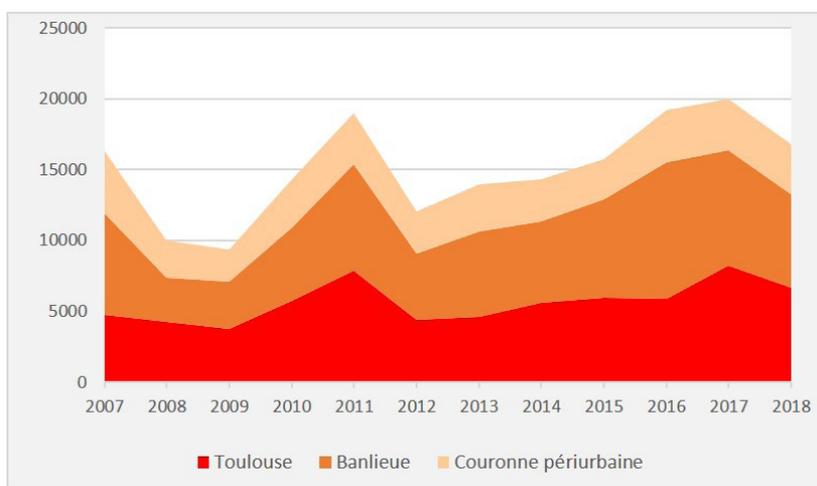
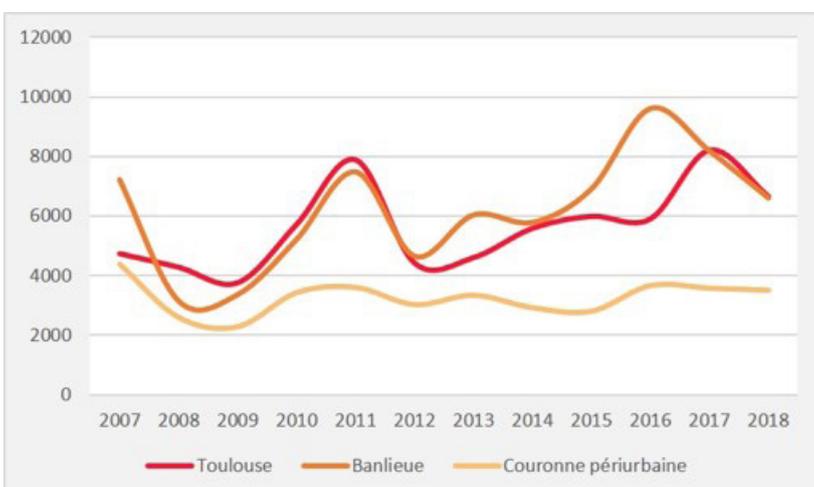
Source : Sit@del 2

Logements autorisés et commencés dans l'aire urbaine de Toulouse entre 2007 et 2018



Source : Sit@del 2

Logements autorisés dans l'aire urbaine de Toulouse entre 2007 et 2018



Source : Sit@del 2

Sur ces deux années, l'aire toulousaine reste toutefois la seconde plus dynamique parmi les principales aires urbaines de l'hexagone, dans le trio de tête avec Montpellier et Bordeaux (cette dernière étant la seule aire avec Lille à afficher une progression). L'attractivité des métropoles du quart sud-ouest et de la façade atlantique s'affirme ainsi à nouveau au regard de cet indicateur.

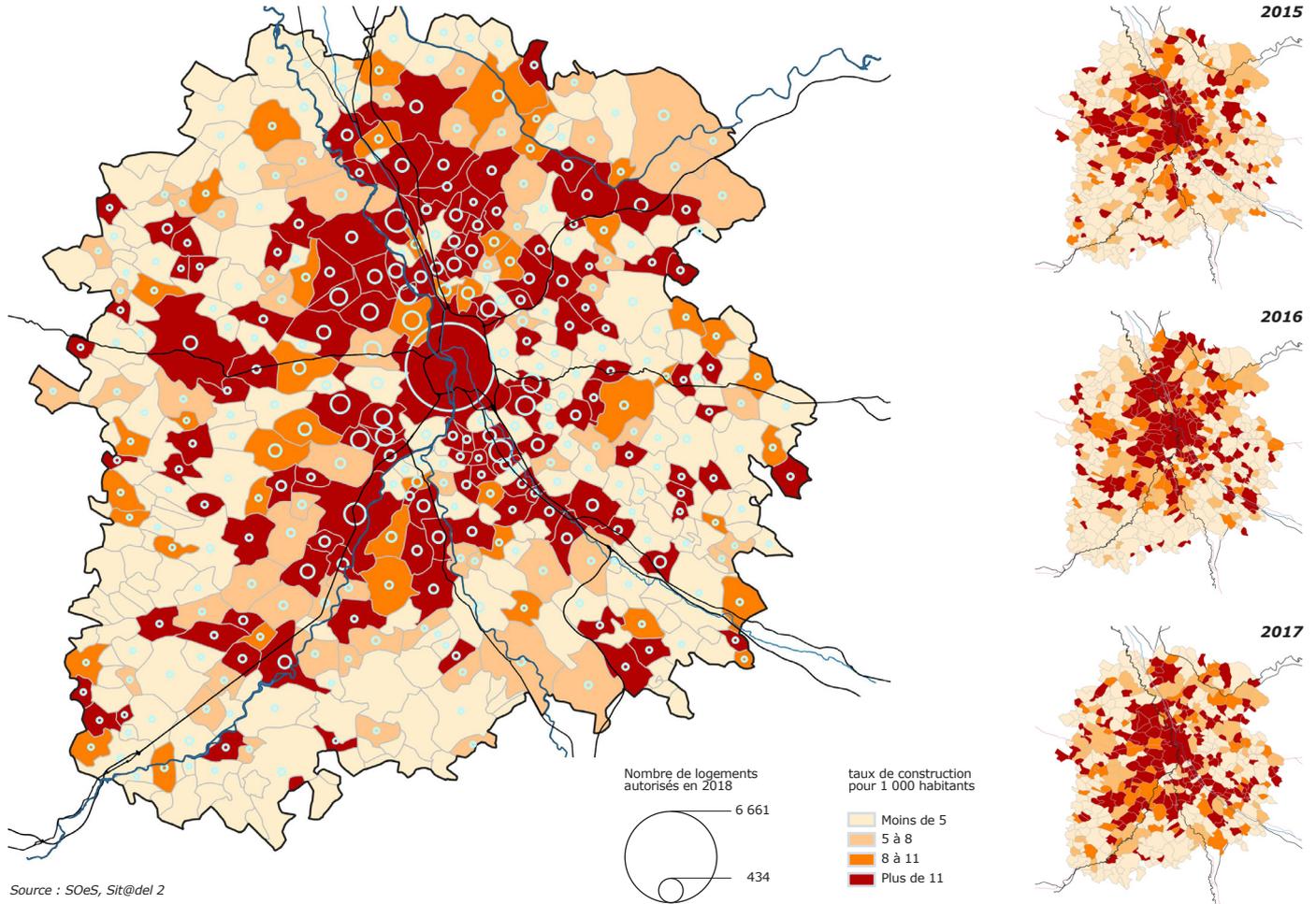
Un reflux des autorisations concentré sur Toulouse et sa banlieue

Après deux années exceptionnelles marquées par des autorisations de construire froloant la barre des 20 000 logements, 2018 affiche un fléchissement de la croissance avec près de 16 800 logements autorisés (-19% par rapport à 2017), phénomène qui devrait s'accompagner à court terme d'une diminution du nombre de logements commencés. A ce stade, la dynamique demeure toutefois supérieure à la moyenne des autorisations délivrées sur la dernière décennie.

La diminution du nombre de logements autorisés s'observe principalement sur les communes de banlieue et sur Toulouse, tandis que le volume des autorisations demeure stable en couronne périurbaine. La ville-centre polarise cependant toujours 40% des autorisations en 2018. La part des permis délivrés dans les communes de banlieue est quant à elle en forte diminution, passant de 50% des logements autorisés sur l'aire urbaine en 2016 à 39% en 2018. Entre ces deux années, certaines communes limitrophes à Toulouse telles que Colomiers, Balma, Ramonville-Saint-Agne ou dans une moindre mesure Blagnac, ont connu un abaissement important du nombre d'autorisations : ce phénomène peut notamment s'expliquer par le phasage de certaines grandes opérations d'aménagement et par la perspective prochaine des élections municipales, facteur qui tend assez classiquement à réduire le nombre de permis délivrés.

En 2018, les communes ayant autorisé le plus de logements au sein de l'aire urbaine, après Toulouse, sont plus souvent situées dans les deuxième et troisième couronnes de la ville-centre (Saint-Jory, Castanet-Tolosan, Muret, Beauzelle, Plaisance-du-Touch) : certains secteurs de développement notables s'étendant à présent sur la partie nord de l'aire urbaine jusqu'au Frontonnais, ainsi qu'au sud vers le Muretain.

Taux de construction et nombre de logements autorisés par communes de l'aire urbaine de Toulouse en 2018



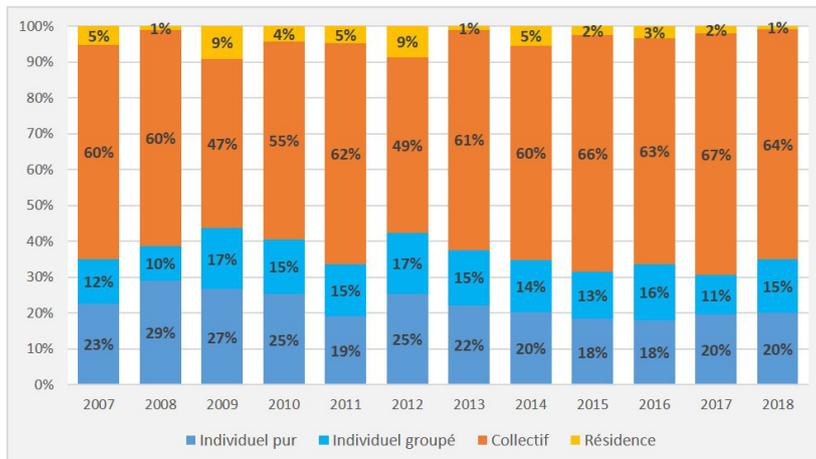
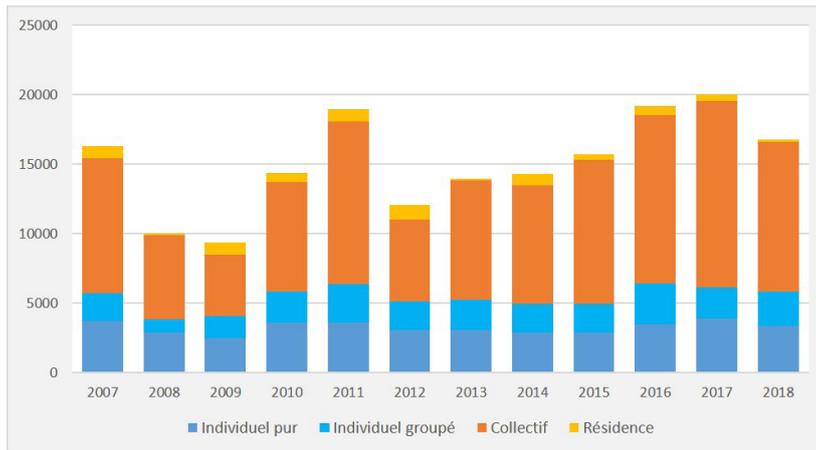
Les 10 communes ayant autorisé le plus de logements au sein de l'aire urbaine de Toulouse en...

2016		2017		2018	
Toulouse	5 903	Toulouse	8 218	Toulouse	6 661
L'Union	644	Castanet-Tolosan	820	Saint-Jory	434
Colomiers	641	Saint-Jory	598	Castanet-Tolosan	423
Saint-Jory	582	Tournefeuille	573	Muret	394
St-Orens-de-Gameville	494	St-Orens-de-Gameville	468	Beauzelle	289
Tournefeuille	486	Mondonville	437	Plaisance-du-Touch	288
Cugnaux	471	Cornebarrieu	396	St-Orens-de-Gameville	281
Mondonville	468	Cugnaux	341	Quint-Fonsegrives	271
Blagnac	399	Colomiers	334	Villeneuve-Tolosane	266
Castanet-Tolosan	368	Plaisance-du-Touch	328	Blagnac	260

Source : SOeS, Sit@del 2

communes limitrophes de Toulouse

Logements autorisés selon le type d'habitat dans l'aire urbaine de Toulouse entre 2007 et 2018



Source : Sit@del 2

Une construction toujours portée par le collectif

En 2018, les deux tiers des logements autorisés sont collectifs, proportion qui se maintient globalement depuis 2014, avec la montée en charge du dispositif de défiscalisation PINEL qui encourage l'investissement locatif. Les autorisations sur ce segment du parc ont cependant reculé de 20% entre 2017 et 2018. Cette baisse est également sensible dans le secteur de « l'individuel pur » (-16%), tandis que les permis de construire accordés en « individuel groupé » se sont légèrement accrus.



Logements autorisés selon le type d'habitat et la zone de l'aire urbaine de Toulouse en 2018

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total par zones	Evolution 2017-2018 (%)
Toulouse	146	358	6 019	138	6 661	- 19 %
Banlieue	1 044	1 194	4 362	0	6 600	- 19 %
Couronne périurbaine	2 166	946	372	17	3 501	- 2 %
Total par segment	3 356	2 498	10 753	155	16 762	- 16 %
Evolution 2017-2018 (%)	- 16 %	13 %	- 20 %	- 63 %	-16 %	
Toulouse métropole	540	1 046	8 907	138	10 631	-20 %
CA Sicoval	269	162	634	0	1 065	-34 %
CA Muretain	504	383	684	0	1 571	+17 %
CC Save au Touch	124	167	148	0	439	-11 %
Autres EPCI de l'aire urbaine	1 919	740	380	17	3 056	-4 %

Source : Sit@del 2

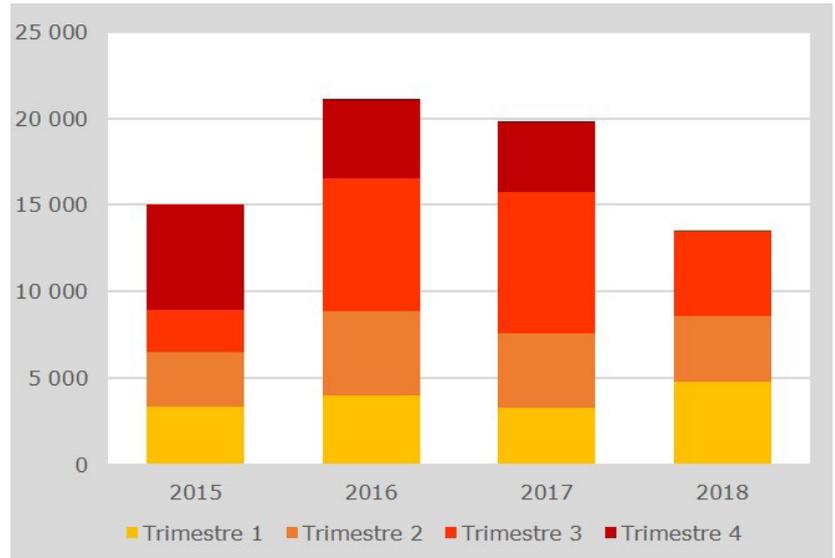
Un repli global de la construction neuve qui se confirme en 2019

Le nombre de permis autorisés au cours des 3 premiers trimestres 2019 confirme la tendance au repli des autorisations de construire dans l'aire urbaine ⁽¹⁾. Si les résultats des deux premiers trimestres de l'année sont équivalents à ceux des années précédentes, les chiffres du 3^e trimestre apparaissent en retrait. Sur ces 9 premiers mois, la diminution des autorisations se poursuit, plus spécifiquement sur la ville-centre, et dans une moindre mesure sur la couronne périurbaine (respectivement -25% et -13% par rapport aux trois premiers trimestre de 2018). Les permis délivrés connaissent en revanche un léger regain en banlieue (+10%).

⁽¹⁾ Données en date de prise en compte, voir encart source, Sit@del2, p.8

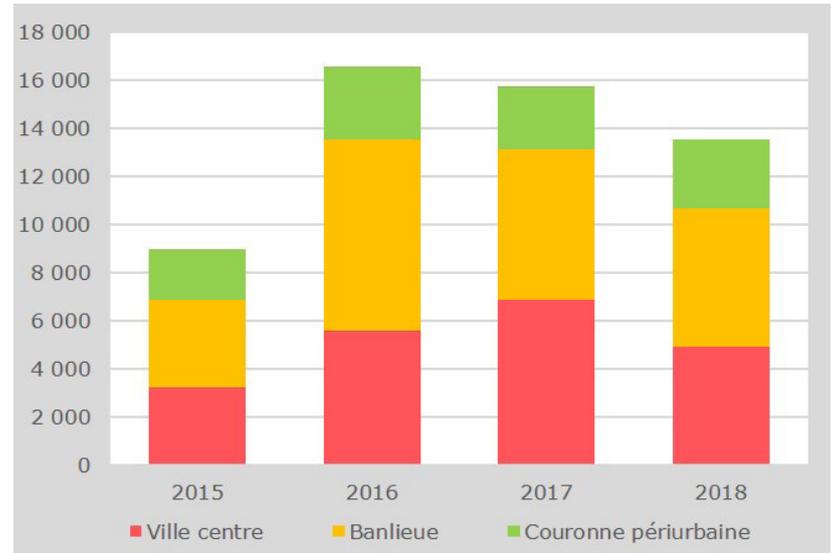


Permis autorisés dans l'aire urbaine de Toulouse par trimestre et par année entre 2015 et 2018
En date de prise en compte



Source : Sit@del 2

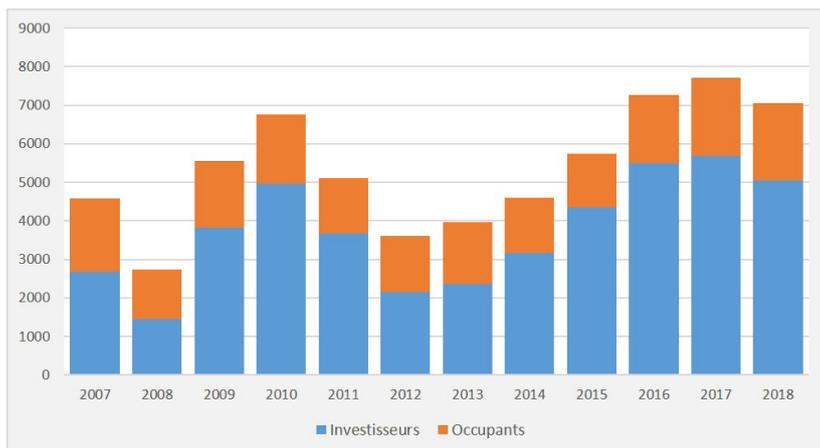
Permis autorisés dans l'aire urbaine de Toulouse: cumul des 3 premiers trimestres de chaque année entre 2015 et 2018
En date de prise en compte



Source : Sit@del 2



Logements neufs vendus selon le type d'acquéreur dans l'aire urbaine de Toulouse entre 2007 et 2018



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

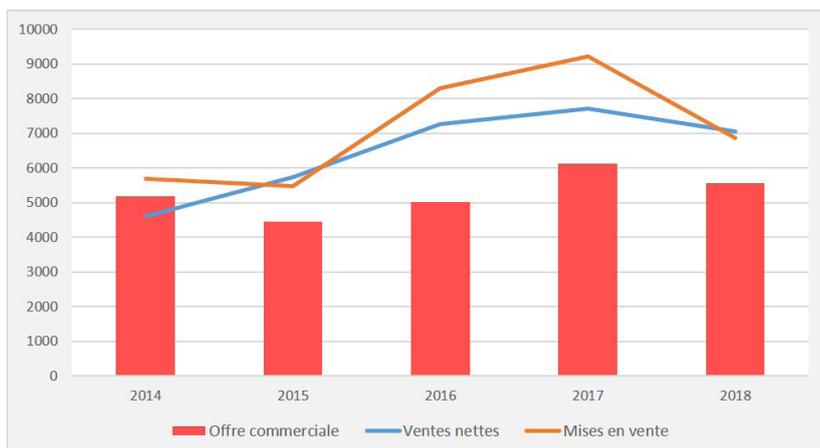
Un fléchissement des ventes de logements neufs lié à un retrait des investisseurs

7 055 logements neufs ont été vendus par la promotion immobilière en 2018 sur l'aire urbaine de Toulouse, dont 71% à des investisseurs selon l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain (hors ventes en bloc)¹.

Sur un an, les ventes ont diminué de 8%, évolution directement liée à une baisse de 11% des ventes à investisseurs. A contrario les ventes à occupants se maintiennent à leur niveau le plus important sur la dernière décennie, en lien avec une montée en puissance des produits en accession aidée qui ont représenté 43% des ventes à occupants en 2018 contre 33% en 2017 (dispositifs à prix maîtrisés, PSLA et autres offres à TVA réduite en particulier dans ou aux abords des QPV).

Bien qu'en diminution, le niveau global de ventes sur l'année 2018 demeure encore supérieur à la moyenne des ventes réalisées sur la dernière décennie. Comme pour les permis délivrés, les ventes en promotion sont concentrées sur Toulouse (53% du résultat en 2018 à l'échelle de l'aire urbaine, niveau le plus élevé depuis 2007). A ce stade, la ville-centre n'enregistre pas de baisse d'activité grâce à l'accroissement des ventes à occupants.

Evolution des ventes, mises en vente et de l'offre commerciale dans l'aire urbaine de Toulouse entre 2014 et 2018

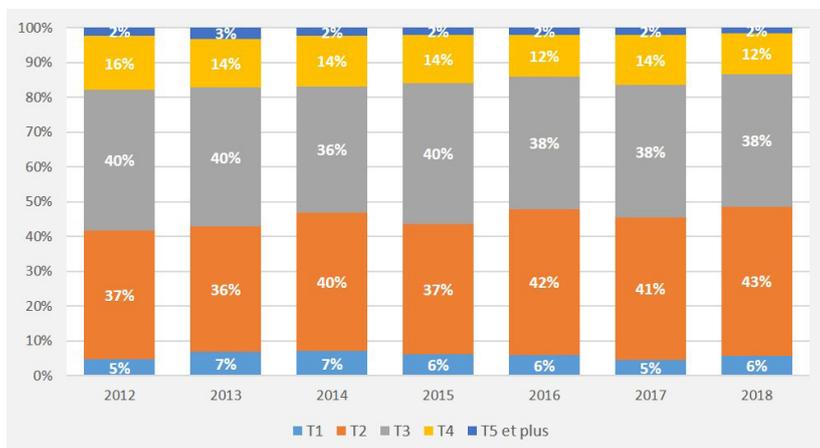


Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Une diminution importante des mises en vente² est en revanche visible en 2018 (-34% par rapport à 2017 sur Toulouse, -25% à l'échelle de l'aire urbaine), tendance qui se confirme en 2019 (-12% entre les 3 premiers trimestres de 2019 et 2018 sur Toulouse et à l'échelle de l'aire urbaine). En conséquence le stock de logement disponible (l'offre commerciale) diminue, ce qui tend à faire augmenter les prix de vente.

Au-delà des ventes au détail à destination des investisseurs ou des occupants, les ventes en bloc destinées aux bailleurs sociaux ou à d'autres promoteurs ont également chuté (1 000 logements vendus sur ce segment en 2018 contre 1 896 en 2017, soit une diminution de 47% entre ces 2 années). Les mesures de restriction budgétaire touchant les opérateurs HLM et conduisant à un resserrement de la production sociale semblent avoir impacté ce bilan. Un regain des ventes sur ce segment apparait cependant sur les trois premiers trimestres 2019 en comparaison des trois premiers trimestre 2018 (+16%).

Evolution des ventes par typologie de logements (collectif + individuel groupé) dans l'aire urbaine de Toulouse



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Des ventes dominées jusqu'à présent par les petites surfaces et des prix moyens qui poursuivent leur hausse

En 2018, près de la moitié des ventes réalisées par les promoteurs concerne les T1 et T2, proportion la plus forte observée depuis 2012. L'offre tend toutefois à se renforcer sur les T3, typologie représentant 50% des mises en vente en 2018 contre 35% pour les T1 et T2.

¹ Voir encart source, ObserveR p.8 et encart définitions
² Voir encart définitions p.x

Evolution des prix moyens en collectif selon les typologies de logements dans l'aire urbaine de Toulouse entre 2014 et 2018 (hors parking)

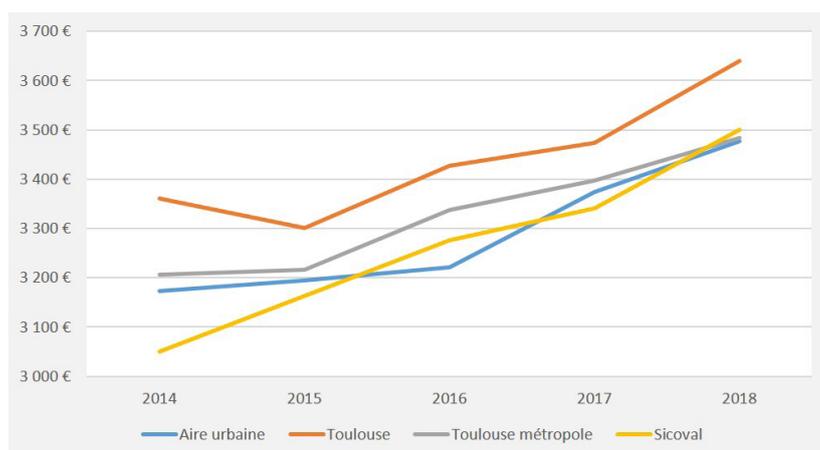
	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2014-2018
T1	120 470 €	122 067 €	127 692 €	127 963 €	123 588 €	+ 3%
T2	151 486 €	153 208 €	155 623 €	160 937 €	165 340 €	+ 9%
T3	199 895 €	201 254 €	206 187 €	212 541 €	219 010 €	+ 10%
T4	266 978 €	268 979 €	272 749 €	279 148 €	295 144 €	+ 11%
T5	335 476 €	363 025 €	357 059 €	366 463 €	374 474 €	+ 12%

Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

A l'échelle de l'aire urbaine, le prix de vente des logements neufs a augmenté de 3,4% entre 2017 et 2018¹ pour atteindre près de 3 700€/m² hors stationnement selon l'ObserveR. Cette hausse des prix suit également une tendance nationale (+3,1% entre 2017 et 2018). Ce prix moyen a poursuivi sa hausse au sein de l'aire urbaine pour dépasser les 3 800€/m² sur les 9 premiers mois de 2019. En l'espace de 4 ans, tous les types de logements en collectif ont connu une augmentation de leurs prix de vente, hausse plus sensible sur les grands logements.

La comparaison des prix de référence d'un T3 entre 2014 et 2018 fait apparaître des niveaux de croissance qui varient selon les territoires. Si Toulouse demeure le territoire le plus cher du secteur étudié, l'augmentation la plus importante concerne le Sicoval (+15% en 4 ans). Un appartement T3 s'y vend désormais seulement 4% moins cher qu'à Toulouse contre 9% moins cher en 2014.

Evolution du prix moyen d'un appartement T3 hors parking et hors PSLA (€/m²) entre 2014 et 2018



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

¹ Source : Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), « Les chiffres du logement neuf, 4^e trimestre 2018 et bilan annuel »

Ce qu'en disent les professionnels

Réunis par l'aua/T dans le cadre de l'Observatoire partenarial de l'habitat de l'aire urbaine toulousaine le 10 décembre 2019, les élus et professionnels de l'immobilier et de l'aménagement ont commenté ces résultats.

« La diminution récente des autorisations de construire à l'échelle de l'aire urbaine n'a pas une seule explication, mais repose sur un ensemble de facteurs conjoncturels. »

« L'explication de la baisse d'activité est aujourd'hui plus politique que réglementaire. A ce stade, nous n'avons pas encore assez de recul pour juger d'un effet du PLUi-H de Toulouse Métropole sur le niveau des autorisations. »

« Il n'y a jamais eu autant de pression sur l'acquisition des fonciers, et ce d'autant plus dans un contexte de baisse des autorisations. Cela va fatalement engendrer une augmentation des prix. »

« L'activité en promotion est fortement impactée par la perspective des prochaines élections municipales, les élus ayant tendance à freiner la délivrance des permis. Si le phénomène est récurrent et général, il s'est fait sentir plus précocement et apparaît particulièrement marqué cette fois-ci. »

« Une augmentation importante des coûts de construction est constatée sur la période récente dans la région toulousaine. Si les coûts étaient bas, voire anormalement bas, il y a seulement trois ans, ils sont aujourd'hui très élevés. Différents facteurs jouent ici : pénurie exceptionnelle de main d'œuvre dans le bâtiment, renchérissement des fournitures et des matériaux, nouvelles réglementations etc. »



Sources

Sita@del2

Base de données fournie par le service des données et études statistiques (SDES) de l'Etat (CGDD) servant de référence pour suivre l'activité immobilière au travers de la collecte des permis de construire (logements autorisés et commencés ou mis en chantier).

4 principaux types de logements sont étudiés :

- « individuel pur » (opération de construction d'une maison seule)
- « individuel groupé » (plusieurs logements individuels dans un même permis)
- « collectif »
- « résidences »

2 types de données sont disponibles à des fins d'exploitation différentes :

- Séries en date de prise en compte : données exploitables à des fins conjoncturelles qui comptabilisent les flux réceptionnés chaque mois par l'Etat. Ces dernières sont sensibles à différents aléas dans la saisie et doivent être prises avec précaution.
- Séries en date réelle : données privilégiées pour observer les évolutions structurelles de la construction. Le délai de mise à disposition de ces données est plus long. Il faut environ 6 mois pour stabiliser le nombre d'autorisations afin notamment de prendre en compte les permis modificatifs ou annulés. La dernière année traitée en date réelle est ainsi l'année 2018 en ce qui concerne les autorisations.

ObserveR de l'Immobilier Toulousain

L'ObserveR de l'Immobilier Toulousain est une association qui fédère une cinquantaine de membres autour de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et l'Union National des Aménageurs (UNAM).

Sur la base d'une collecte de données auprès des promoteurs, l'association alimente depuis 2002 un observatoire de référence pour suivre le marché et la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière à l'échelle de l'aire urbaine de Toulouse. La publication des résultats aux membres et partenaires se fait de façon trimestrielle. Les informations recensées permettent notamment de connaître la nature de l'acquéreur (investisseur, propriétaire occupant etc.), de caractériser les ventes en bloc, en accession aidée ou encore de déterminer les prix de vente etc.

ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs) :

Base de données fournie par le service des données et études statistiques (SDES) de l'Etat (CGDD) permettant de suivre à l'échelle nationale la commercialisation des logements neufs dans les programmes immobiliers et permis de construire de 5 logements et plus.



Définitions

Logement autorisé (Sitadel) : une construction est dite autorisée suite à un avis favorable accordé après instruction et dépôt d'une demande de permis de construire par le pétitionnaire.

Logement commencé ou mis en chantier (Sitadel) : une construction est dite commencée ou mise en chantier après réception de la déclaration d'ouverture du chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.

Ventes nettes (ObserveR de l'Immobilier Toulousain/ECLN) : réservations de logements adressées aux promoteurs, nettes

des désistements. Il peut s'agir de ventes à investisseurs ou à occupants.

Mises en vente (ObserveR de l'Immobilier Toulousain/ECLN) : nouveaux logements proposés à la commercialisation.

Ventes en bloc (ObserveR de l'Immobilier Toulousain) : ventes destinées à d'autres promoteurs ou bailleurs institutionnels privés pour du logement libre ou à destination des bailleurs sociaux pour la production sociale.